AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DEL MOMBUEY (BADAJOZ)

PLAN GENERAL MUNICIPAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ÍNDICE

1. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL 3
1.1. RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DETECTADA EN EL TÉRMINO MUNCIPAL 3
1.1.1. DEFINICIÓN DEL SNU ATENDIENDO TANTO A LA NORMATIVA SUPRAMUNCIPAL DE APLICACIÓN, COMO AL SNUP ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE 3
1.1.2. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO 4
1.1.3. DEFINICIÓN DEL NÚCLEO URBANO, DIFERENCIANDO ENTRE SUC Y SUNC 4
1.1.4. SEÑALAMIENTO DE LAS ZONAS DE CRECIMIENTO 5
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLANEAMIENTO 9
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 10
2.1. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS 10
2.2. DESARROLLO PREVISTO PARA EL PGM 11
2.2.1. SUELO URBANO 11
2.2.2. SUELO URBANIZABLE 11
2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE 12
2.2.4. DOTACIONES PÚBLICAS 13
2.2.4.1. ZONAS VERDES 13
2.2.4.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS 14
2.2.4.3. COMUNICACIONES: RED VIARIA 16
2.2.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS 16
2.2.5. USOS GLOBALES 17
2.2.6. CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS 17
2.2.6.1. CALIFICACIÓN 17
2.2.6.2. ZONAS DE ORDENANZA 18
2.2.7. ALINEACIONES 19
2.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 19
2.3.1. SUELO URBANO 19
2.3.2. SUELO URBANIZABLE 19
2.3.3. RESUMEN GLOBAL 20
2.4. RELACIÓN ENTRE EL ACTUAL Y EL PROPUESTO, DISTINGUIENDO ENTRE SUC, SUNC Y SUB. VIABILIDAD DE REDACCIÓN SEGÚN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL. 3º 20
2.4.1. CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL CRECIMIENTO PROPUESTO 20
2.4.2. CAPACIDAD INDUSTRIAL DEL CRECIMIENTO 21
2.5. RELACIÓN CON RESPECTO A NORMATIVAS CONCURRENTES 21
2.5.1. DETERMINACIONES GENERADAS POR APLICACIÓN DE NORMATIVA DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL 21
2.5.2. PREVISIONES ASUMIDAS POR ELPLANEAMIENTO PREVIO 22
2.5.3. PREVISIONES DESCARTADAS CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO PREVIO 22
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LSOTEX 22
3.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX 22
3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX, MODIFICADO POR LA LEY 9/2010, CONTENIDO DEL PLAN Y ZONAS VERDES 23
3.2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 23
3.2.2. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN 26
3.2.3. ORDENACIÓN DETALLADA 26
3.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 27
3.3.1. RELATIVO A LA REGLA 2ª DEL ARTÍCULO 75 28
3.3.2. RELATIVO A LA REGLA 3ª DEL ARTÍCULO 75 28
3.3.3. RELATIVO A LA REGLA 4ª DEL ARTÍCULO 75 28
3.3.4. RELATIVO A LA REGLA 6ª DEL ARTÍCULO 75 29

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8, 8, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001 29
4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE *30*
4.1.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP – N) *31*
4.1.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP – AV) *32*
4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUC –AC) *33*
4.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCUTURAL DE DEHESAS Y MONTES (SNUP –E) *33*
4.1.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SNUP – C) *34*
4.1.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP –I). SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSIÓN (SNUP-I1) *34*
4.1.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP –I). SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS (SNUP-I2) *35*
4.1.8. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC) *35*
4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL NÚCLEO URBANO *36*
4.2.1. DELIMITACIÓN EN SUELO URBANO *36*
4.3. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE *38*
4.4. DOTACIONES *39*
4.4.1. RED DOTACIONAL SECUNDARIA *39*
4.4.2. RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS *39*
4.4.3. RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES *40*
4.4.4. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS *40*
5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACIÓN DE DETERMINACIONES 41
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX, MODIFICADO POR LA LEY 9/2010 44
6.1. CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO *45*
6.2. CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO *55*
6.3. CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE *55*
7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN 57
7.1. CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO *57*
7.2. PREVISIONES DE CRECIMIENTO Y DEFINICIÓN DE FASES *57*
7.3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EMPLEADOS *57*
8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 58
8.1. TIPOS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS *59*
8.2. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN *59*
8.3. PROTECIÓN CULTURAL. DEFINICIÓN Y COINDICIONES *60*
8.4. PROTECIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. INTRODUCCIÓN *61*
8.5. CATALOGO DE PROTECCIÓN *61*
8.6. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS *62*
9. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL NO HACE INDISPENSABLE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES 64
10. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL 64
11. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA CON LAS EFECCIONES DE LAS DELIMITACIONES 65
11.1. IDONEIDAD AMBIENTAL *65*
11.2. COHERENCIA RESPECTO A OTROS PLANES Y A LA LEGISLACIÓN VIGENTE *65*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. CONCLUSIONES DEL ANALISIS REALIZADO SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Valencia del Mombuey, se encuentra situada en la Comarca Sierra Suroeste, al suroeste de la provincia de Badajoz. Tiene una superficie de 74,95 Km^2 distando 81 Km a Badajoz, 171 Km a Cáceres, 125 Km a Mérida, 256 Km a Plasencia, 75 Km a Zafra y 125 Km a don Benito.

Valencia del Mombuey marca frontera con Portugal y linda con los Municipios de Oliva de la Frontera, Villanueva del Fresno y Amaraleja (Portugal).



Localización provincial de Valencia del Mombuey.



Localización comarcal de Valencia del Mombuey.

El acceso al municipio se realiza a través de las carreteras: BA- 102 de Oliva de la Frontera (EX -112) a Portugal y BA-143 de Valencia del Mombuey a Villanueva del Fresno.

1.1. RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA DETECTADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

1.1.1. DEFINICIÓN DEL SNU ATENDIENDO TANTO A LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL DE APLICACIÓN, COMO AL SNUP ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las vigentes Normas Subsidiarais de Valencia del Mombuey se establecen tres categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no Urbanizable de sistema general de comunicaciones, constituyen los terrenos pertenecientes a las vías públicas.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección. Se define este tipo de suelo para preservar el medio natural de actuaciones incontroladas, precisamente en las zonas más proclives a la degradación o más necesitadas de protección.

Suelo no Urbanizable común; el resto de suelo urbanizable.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

No se establecen más tipos de protección. No obstante, hay que destacar la existencia de grandes dehesas y montes en gran parte del término municipal, incluido dentro del catalogo de Monte Publico. Así mismo, nos encontramos con lugares incluidos dentro de la Red Natura 2000, como la Zepa y Lic. Dehesas de Jerez o el LIC Rio Ardila Bajo, así como varias especies incluidas en la directiva de Hábitat Naturales.

Aparecen asimismo numerosas vías pecuarias, caminos públicos y carreteras que vertebran y configuran su estructura. Destacan numerosos restos arqueológicos y molinos antiguos repartidos por su término municipal.

No existen determinaciones de figura de planeamiento de ámbito superior que afecten al término municipal, ya que el Plan Territorial Tentudía Sierra-Suroeste se encuentra en fase de redacción.

1.1.2. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO.

Según los datos obtenidos sobre el territorio de Valencia del Mombuey, los factores que pueden incidir en el territorio desde el punto de vista urbanístico y que pueden generar conflicto a resolver por el plan general son:

- No existe diferenciación de suelo urbano entre consolidado y no consolidado.
- Vacios urbanos por edificar.
- Degradación de los bordes que pueden producir la aparición de edificaciones marginales.

1.1.3. DEFINICIÓN DEL NUCLEO URBANO, DIFERENCIANDO ENTRE SUC Y SUNC.

Debido a la dinámica poblacional de Valencia del Mombuey, que en los últimos años ha sufrido un leve descenso, así como un modelo de ocupación del territorio concentrado en torno al núcleo urbano, no dan lugar a muchas alternativas de desarrollo. Por ello, el modelo propuesto se basa en un patrón tradicional de crecimiento, recogido en el modelo propuesto en las vigentes normas subsidiarias, así como la reordenación al respecto de edificaciones que se han construido fuera de la delimitación del suelo urbano y la ocupación y ordenación de los vacios urbanos que se han ido generando, cuidando especialmente los bordes que marcan el perímetro del suelo urbano.

Así, el centro urbano queda consolidado con tipologías de manzana cerrada, que es la configuración predominante, salvaguardando algunas áreas perimetrales con ordenanza unifamiliar que han surgido recientemente.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose dichas actuaciones a la formación de nuevos trazados en las zonas ordenadas, apertura de viales y prolongación de la red con el objeto de completar y mejorar su trazado y por consiguiente la estructura urbana existente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El núcleo de Valencia del Mombuey presenta una estructura urbana compacta, como resultado de la confluencia de caminos en torno a la Iglesia.

En materia de tipologías edificatorias, son bastante homogéneas en cuanto a características formales de parcelación y ocupación. La diferencia radica en los distintos medios tecnológicos disponibles en cada época, permitiendo adoptar soluciones diversas, que originan una concepción tipológica distinta, aunque existen invariantes que se repiten, tales como la distribución de pendientes de cubiertas o la orientación de las mismas con respecto a las calles.

El uso residencial es el dominante en todo el casco urbano, aunque debe hablarse de un cierto grado de coexistencia con otras actividades, conforme a las pautas de la actividad económica de la zona. Es por ello, que podemos encontrarnos actividades agropecuarias con los usos propiamente residenciales.

En los alrededores del casco, dentro de las unidades de actuación definidos se observa la aparición de nuevas construcciones que no siguen las pautas de la edificación tradicional, apareciendo ejemplos de ladrillo visto y placas cerámicas vitrificadas. También se observa en estas zonas las parcelas de mayor tamaño.

Aunque en la normativa urbanística vigente, no se estableció distinción entre SUC y SUNC, en una modificación posterior se crearon varias unidades de actuación/ ejecución que se consideraron como suelo urbano no consolidado. Por tanto, el presente Plan General Municipal pretende asumir el núcleo urbano y urbanizable vigente con pequeñas variaciones y la creación de sector de suelo urbanizable.

1.1.4. SEÑALAMIENTO DE LAS ZONAS DE CRECIMIENTO.

Según visitas realizadas al municipio se observa que la zona de crecimiento urbano de los últimos años se corresponde con áreas incluidas en la UA-3 de las vigentes normas subsidiarias. Gran parte del vial de esta unidad esta urbanizado y ha sido llevado a cabo por la administración municipal. La dimensión de esta unidad se disminuyo en una modificación puntual, quedando su silueta resulta por una franja paralela de unos 25 m a los viales ya ejecutados y que disponen por tanto de todos los servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales). Así mismo, como se mencionó en el Memoria informativa, los propietarios originales de las parcelas incluidas en la unidad de actuación hicieron las cesiones correspondientes en su momento, que se materializaron en la ejecución del vial frontal (Callejón el Pozo Gordo). Por tanto según intención municipal, y en cumplimento del artículo 9.1.a de la LSOTEX y sus modificaciones, se considerará suelo urbano consolidado, eliminando la unidad de actuación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Existen en la actualidad otros ámbitos, en concreto la unidad de actuación 2 no desarrollada. Esta unidad se asume en el PGM pero reajustando su delimitación, ya que esta se corresponde en la mayoría de los casos con el fondo de parcelas, quedando en algunos casos parte de edificaciones auxiliares dentro de la unidad de actuación.

En base a lo anterior, el **Suelo Urbano No Consolidado** que clasifica el presente Plan General incluye fundamentalmente:

- Suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes y que no han tenido desarrollo. (UA-1 y UA-2).
- Ámbitos ocupados parcialmente y que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras. (UA-4 y UA-5).
- Suelos de nueva clasificación que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras, pero que tendrán que realizar las cesiones correspondientes para adquirir la condición de suelo urbano consolidado. (UA-7 y UA-8).

Para los suelos incluidos en el supuesto anterior (UA-4 y UA-5) se asumen en general los parámetros de ordenación de las Normas anteriores.

Para los nuevos suelos delimitados por este Plan General se manejan aprovechamientos inferiores a 1 m^2/m^2, conforme al artículo 74 de la Ley 15/2001 modificada por la Ley 9/2010.

A continuación se describen las unidades de actuación propuestas:

Unidad de Actuación 1:

La UA - 1 se sitúa al noroeste de Valencia de Mombuey y se corresponde con la UA-1 de las anteriores normas subsidiarias. Cuenta con una superficie total de 5.434,4651 m^2 destinada a uso residencial, aunque permite el industrial que no sea incompatible con el residencial. En la normativa vigente no aparece ficha de la superficie o características de la unidad.

Actualmente la unidad no está desarrollada. Se encuentra en parte ocupada por viviendas y edificaciones sin control urbanístico, que no se construyeron atendiendo a las anteriores normas subsidiarias, por lo que habrá que variar el trazado original de la misma.

El vial no está ejecutado y además habrá que variar su trazado original, pues se ha construido sin seguir las pautas marcadas en el planeamiento y no se ha respetado el vial, por lo que se ha realizado de forma provisional un fondo de saco para el acceso de los vecinos a la parte trasera de varias edificaciones.

Entre los objetivos urbanísticos destacan: la ejecución del vial y la legalización de las viviendas afectadas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Unidad de Actuación 2:

La UA - 2 definida en la normativa vigente, se sitúa al centro este de Valencia de Mombuey. Se corresponde con la UA-2 de las anteriores normas subsidiarias, aunque se va variado su perímetro para adaptarlo a la realidad. Cuenta con una superficie total de 9.981,069 m^2 destinada a uso residencial. En la normativa vigente no aparece ficha de la superficie o características de la unidad.

La unidad no ha sido desarrollada. Se trata de una zona con fondos de edificaciones y con huertos familiares, así como algunas construcciones de muy baja calidad. Entre los objetivos urbanísticos tenemos: la creación del viario, para mejorar las conexiones con el centro urbano, la materialización de las zonas verdes y la legalización de las edificaciones existentes.

Unidad de Actuación 4: Polígono industrial "La Fabrica".

La UA – 4, definida en la normativa vigente mediante modificación puntual, se encuentra al noroeste de Valencia del Mombuey y cuenta con una superficie de 8.069,8424 m^2s. Es una unidad de uso industrial y se encuentra parcialmente ejecutada y urbanizada.

Unidad de Actuación 5: Ampliación Polígono industrial.

Esta unidad se corresponde con la UE-1 de las normas subsidiarias vigentes. Tiene una superficie de 3.200,2473 m^2 al sur de Valencia de Mombuey. Esta unidad se creó mediante modificación puntual con el fin de resolver la situación de una nave industrial construida ilegalmente, situada al lado de la carretera a Portugal. La modificación fue aprobada definitivamente el 20/12/2002, aunque su publicación no se ha realizado hasta el 2011 (estaba pendiente del refundido), por lo que se incorpora en el plan con algunos ajuste en cuanto a su delimitación.

Unidad de Actuación 7: Ejido de San Benito.

Unidad creada con el presente plan general con una superficie de 1.487,6364 m^2 ubicada al este de término municipal, para dar continuidad al límite urbano. Se encuentra lindando con la anterior UA-3 de las Normas Subsidiarias (unidad que ya ha sido eliminada). Esta unidad da frente a un vial ya urbanizado y que ya cuenta con la mayoría de las infraestructuras.

Unidad de Actuación 8: Callejón el Pozo Gordo.

Esta unidad también se crea con el presente plan general. Cuenta con una superficie de 2.371,5519 m^2 ubicada al este de término municipal, para dar continuidad al límite urbano. Se encuentra lindando con la zona recreativa Plaza de Extremadura. Esta unidad da frente a un vial ya urbanizado y que ya cuenta con la mayoría de las infraestructuras.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En cuanto al **suelo urbanizable** existen un sector creado mediante una modificación puntual aprobada recientemente, junto a la unidad de actuación 5 y que se asume de esta manera en el plan. Este sector de suelo urbanizable, el sector-1, se divide según la modificación puntual en dos unidades, una destinada a residencial y otra a industrial.

El sector -2, de nueva creación, se destina según voluntad del consistorio municipal a vivienda pública.

Sector 1-UA 3.2.- Polígono el Cercado Redondo y Sector 1- UA 3.1.- Plaza Luis Chamizo.

Superficie (Industrial y Residencial) de 5.030,9151 m^2 al sur de Valencia de Mombuey. Se corresponde con el sector 1, calificado mediante la modificación puntual mencionada en la unidad de actuación 5 y con la que se pretendía resolver la situación de varias edificaciones existentes separadas del núcleo urbano, colindante con la Plaza Luis Chamizo.

Se divide en dos subunidades la 3.1. para residencial y la 3.2. para industrial. Se prevé una superficie de 1.212,9204 m^2 para residencial y 3.817,9947 para industrial. Sus objetivos urbanísticos son: creación del viario articulador y legalización de la nave existente.

Esta unidad formaba parte de la Modificación Puntual publicada en 2011, junto con la UA-5, por lo que se asume en el Plan realizando una nueva delimitación de la misma que se ajuste a la realidad. Se clasifica como Suelo Urbanizable, siguiendo las indicaciones de la modificación.

Sector 2: Unidad de Actuación 6:

La UA - 6 se sitúa al noroeste de Valencia de Mombuey. Cuenta con una superficie total de 3.862,0509 m^2 de suelo urbanizable destinada a uso residencial. Esta unidad es la única que se ha creado con el Plan General Municipal, pues las unidades descritas anteriormente se encuentran recogidas en las normas subsidiarias vigentes. La intención de la corporación municipal es destinarla exclusivamente a vivienda pública.

UA- OPO – 01; Unidad de Actuación por Obra Pública Ordinaria:

Unidad de Actuación para apertura y ejecución de viario de conexión desde la unidad de actuación UA – 4 (polígono industrial), con una superficie de 1.089,5588 m^2 que coincide con las traseras de las edificaciones de la calle Ulpiano y conecta en forma de L con la calle Callejón de la Fabrica.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PLANEAMIENTO.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2. de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Valencia del Mombuey se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos y territoriales.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprender el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible.
- Mantenimiento de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano tradicional, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

En cuanto a los objetivos específicos, el Plan General persigue los siguientes:

- Delimitación de las zonas urbanas, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- En cualquier caso, se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos no urbanizables, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Alternativa cero:

Esta alternativa supone la no realización de un Plan General Municipal, continuado con las vigentes normas subsidiarias y por tanto con los problemas y deficiencias que se han mencionado en apartados anteriores. Este es el caso del suelo no urbanizable, que debido a las características ambientales y naturales que existen en el municipio, necesita una distinción de este suelo en función de las peculiaridades y valores ambientales de cada zona.

Alternativa de planeamiento:

Una vez descartada la alternativa cero, y en base a lo mencionado anteriormente se opta por un modelo territorial basado en el planeamiento vigente con algunas variaciones respecto a la delimitación de la línea de suelo urbano. Así, se incorporan al suelo urbano consolidado suelos limítrofes a la línea de suelo urbano que disponen de todos los servicios urbanísticos. Se mantienen las unidades de actuación previstas en las vigentes Normas Subsidiaras, a excepción de la UA-3, pero modificando y delimitando su superficie e incluso su ordenación interior en algunos casos. En cuanto al suelo no urbanizable se plantean más categorías de suelo protegido, con el fin de ajustarlos a la legislación sectorial vigente.

El suelo urbanizable constara de dos sectores; el sector 1 asumido de las normas subsidiarias y el sector 2 de nueva creación, el cual tienen intención de destinar a viviendas públicas.

En definitiva, tras considerar el escenario de potencionalidades urbanísticas descrito anteriormente y partiendo de la realidad consolidada y del planeamiento vigente hasta la fecha en Valencia del Mombuey se plantea la revisión del modelo de ocupación del territorio, siendo los puntos fundamentales los siguientes:

- Planeamiento del suelo urbano coincidiendo prácticamente con el establecido en las Normas Subsidiarias anteriores, pues no están totalmente desarrolladas.
- Inclusión de las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local, en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2. DESARROLLO PREVISTO PARA EL PGM.

2.2.1. SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano se establecen cuatro Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU's), que corresponden a las delimitadas con las distintas tipologías y usos establecidos en la ordenación.

En el artículo 3.3.2 de la presente Memoria se analiza y justifica el cumplimiento de lo establecido en el artículo 74 de la Ley 15/2001 modificada por la Ley 9/2010.

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** que clasifica el presente Plan General incluye fundamentalmente:

- Suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes y que no han tenido desarrollo. (UA-1 y UA-2).
- Ámbitos ocupados parcialmente y que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras. (UA-4 y UA-5).
- Suelos de nueva clasificación que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras, pero que tendrán que realizar las cesiones correspondientes para adquirir la condición de suelo urbano consolidado. (UA-7 y UA-8).
- Unidad de actuación por Obra Publica Ordinaria OPO – 01, para apertura y ejecución de vial de conexión entre la UA-4 y las traseras de la calle Ulpiano, que conecta en forma de l con la calle Callejón La Fabrica.

Para los suelos incluidos en el supuesto anterior (UA-4 y UA-5) se asumen en general los parámetros de ordenación de las Normas anteriores.

Para los nuevos suelos delimitados por este Plan General se manejan aprovechamientos inferiores a 1 m^2/m^2, conforme al artículo 74 de la Ley 15/2001 modificada por la Ley 9/2010.

2.2.2. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el cumplimiento de los estándares del artículo 74 de la Ley 15/2001 modificada por la Ley 9/2010, queda garantizado por la remisión de su ordenación pormenorizada a planes parciales de ordenación, para cuya aprobación debe justificarse el cumplimiento de las diferentes reservas mínimas legales.

Se delimitan dos sectores de suelo urbanizable;

El sector 1(sector 1 de las NN.SS). Este sector se divide en dos unidades de actuación la 3.1. Con uso residencial y la 3.2. con uso industrial.

El sector 2; destinado a viviendas de protección pública (UA-6).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme al artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (modificada por la Ley 9/2011, de 29 de marzo), a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), al Suelo No Urbanizable se incorpora el resto del municipio no incluido dentro de la clase de Suelo Urbano.

No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y según queda delimitada en el plano de ordenación nº 2.

Se ha hecho prevalecer la zona de afección de Vías Pecuarias sobre las de Vías de Comunicación, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable, y con arreglo al artículo 11.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la Ley de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal distingue entre el **Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)**, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en el último punto del apartado anterior.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable (SNU) los siguientes terrenos:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de protección Natural (de ZEPA, ZEC y Hábitats Natural de Interés).
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias.
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa y Montes.
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (Arqueológica).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (I-1; Protección de líneas eléctricas de Alta Tensión, I-2; Protección de Carreteras).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2.4. DOTACIONES PÚBLICAS.

La Ley del Suelo de Extremadura prevé unos estándares de cesiones de suelo para dotaciones públicas. Aunque en el municipio de Valencia del Mombuey existen suficientes equipamientos y zonas verdes, carecen de entidad suficiente, por lo que será necesario completar esta oferta con las dotaciones a obtener en el desarrollo de las unidades de actuación previstas.

En la clasificación de las distintas dotaciones se deben distinguir por su importancia en; Red Básica y Red Secundaria, correspondiendo a determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Detallada, respectivamente.

Para el cumplimiento de los estándares de zonas verdes por habitante se redelimitan en las unidades de actuación pendientes pues es suficiente con dichas superficies.

En la Red Básica, a su vez, se distinguen los elementos que son Sistema General y el resto, relacionando esta condición con la titularidad, destino, uso y forma de obtención. Conforme a su uso y destino cabe distinguir, conforme a la clasificación que establece el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura son:

- Zonas Verdes:
  - Áreas de Juego.
  - Jardines.
  - Zonas de acompañamiento de viario.
  - Parques.

- Equipamientos públicos:
  - Educativos.
  - Deportivos.
  - Culturales.
  - Sanitarios.
  - Asistenciales.
  - Administrativos.
  - Institucionales.
  - Infraestructuras y Servicios Urbanos. Éstos últimos, por sus especiales características serán objeto de otro apartado en esta memoria.

2.2.4.1. ZONAS VERDES.

Constituye la Dotación de Zonas Verdes de Red Básica el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Se clasifican conforme al artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Áreas de Juego (A);
- Jardines (J);
- Zonas de acompañamiento de viario (ZAV) y
- Parques (P).

El sistema de zonas verdes propuesto, se desagrega en tres niveles:

- La Red Dotacional Básica de Zonas Verdes;
- La Red Secundaria de Zonas Verdes, que corresponde también a los distintos tipos señalados en el artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y;
- Los pequeños espacios libres públicos, áreas ajardinadas y espacios libres ligados al viario.

	NOMBRE	**SUPERFICIE (m^2)**	**TITULAR**	**OBTENCIÓN.**
VJ – 1	JARDÍN "PARQUE PÚBLICO"	1.438,89	Ayuntamiento	Ya es público
VJ – 2	JARDÍN EN LA UA – 4	1.058	Ayuntamiento	Desarrollo SUNC
ZAV – 1	ACOMPAÑAMIENTO A VIAL	245,61	Ayuntamiento	Ya es público
ZAV – 2	ACOMPAÑAMIENTO A VIAL	215,61	Ayuntamiento	Ya es público
VA – 3	AREA DE JUEGO	393,20	Ayuntamiento	Ya es público
VA – 4	AREA DE JUEGO	511,48	Ayuntamiento	Ya es público
	TOTAL	**3.862,67**		

La Red Secundaria de Zonas Verdes se describirá en el capítulo de Determinaciones de Ordenación Detallada.

Al ser un municipio de menos de 3.000 habitantes no es necesario justificar el cumplimiento del estándar mínimo de 5 m^2 de zonas verdes por habitante, aunque ésta se realizará en un capítulo posterior.

2.2.4.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Los distintos elementos se indican gráficamente en los Planos de ordenación. Se distinguen los equipamientos de Red Básica y de Red Secundaria, incluyendo la primera, elementos que son Sistema General y elementos que no lo son.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación. Para la asignación de estos códigos se ha ajustado su nomenclatura a lo

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

dispuesto en el Anexo I del Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Así:

- DE-CD: Equipamiento Deportivo.
- DE-AI: Servicios de la Administración.
- DE-SA: Equipamiento Sanitario
- DE-SA: Equipamiento Asistencial.
- DE-AI: Equipamiento Institucional.
- DE-CD: Equipamiento Cultural.
- D-E: Otros equipamientos y Equipamiento Genérico.
- DE-IS: Servicios Urbanos.
- DE-ED: Equipamiento Educativo - Docente.

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos de la Red Básica de Equipamientos, diferenciando uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

SG	CÓDIGO	ELEMENTO	SUPEF.	TITULAR	OBTENCIÓN.
ADMINISTRATIVO	DE-AI– 1	AYUNTAMIENTO	328	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-AI– 2	AYUNTAMIENTO NUEVO	465	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
SANITARIO	DE-SA–1	CONSULTORIO MÉDICO	432	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
DEPORTIVO	DE-CD-1	PISTA DEPORTIVA		AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-CD-2	INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNICIPALES		AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-CD-3	GIMNASIO	276	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
ASITENCIAL	DE-SA–1	CENTRO DE DÍA	588	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-SA–2	HOGAR DEL PENSIONISTA (incluido en el edificio de la casa de la Cultura)		AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
INSTITUCIONAL	DE-AI–1	IGLESIA PARROQUIAL DEDICADA A LA PURÍSIMA CONCEPCIÓN	410	IGLESIA CATÓLICA	
	DE-SA–2	ERMITA DE SAN BENITO	392	IGLESIA CATÓLICA	
	DE-SA–3	ERMITA DE SANTA BÁRBARA		IGLESIA CATÓLICA	
CULTURAL	DE-CD–1	CASA DE LA CULTURA	1374	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICA
	DE-CD–2	CENTRO CÍVICO	187	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICA
EDUCATIVO	DE-ED–1	COLEGIO PÚBLIO SANTA MARGARITA	1.225		
	DE-ED-2	CAMPO DE FUTBOL	7.015,95	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICA
OTROS EQUIPAMIENTOS	D-E – 1	ALMACEN 1	789	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	D-E – 2	ALMACEN 2	114	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	D-E – 3	MATADERO MUNICIPAL	225	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	D-E – 4	ALMACEN 3	38	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
SERVICIOS URBANOS	DE-IS– 1	CEMENTERIO	9.446	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-IS – 2	BÁSCULA	223,71	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
	DE-IS – 3	DEPÓSITOS ABAST. AGUA	103,57	AYUNTAMIENTO	YA ES PÚBLICO
		TOTAL	**31.345,23**		

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2.4.3. COMUNICACIONES: RED VIARIA.

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General, distinguiéndose:

- Viario de primer orden:
  - La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- Viario de segundo orden:
  - Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
  - Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

	CARRETERA	CÓDIGO	TITULAR	GESTIÓN.
SG – CRV – 1	de Oliva de la Frontera (EX -112) a Portugal	BA – 102	DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ	PROVINCIAL
SG – CRV – 2	de Valencia del Mombuey a Villanueva del Fresno	BA – 143	DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ	PROVINCIAL

2.2.4.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

La Red Básica de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica y otros que tengan carácter esencial o de interés general y que puedan considerarse al servicio del término municipal, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

El Plan general de Valencia del Mombuey incluye unos esquemas y determinaciones de diseño de las infraestructuras vigentes y de las previstas, así como de los servicios públicos básicos.

En general el estado de conservación de la red de saneamiento es bueno, abasteciendo a la totalidad del las viviendas del núcleo urbano.

El depósito tiene una capacidad por habitante de 1,0025 m^3/hab.

El abastecimiento tiene sistema de potabilización por esterilización y las conducciones (transporte del agua desde la captación hasta el inicio de la distribución domiciliaria) son de titularidad y gestión de la Mancomunidad del Río Alcarrache.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El trazado y dimensionado de la red existente que da servicio a la totalidad del municipio, se encuentra reflejado en los planos de información.

La red de saneamiento se articula en torno a dos grandes colectores, a los que conecta el reto de la red urbana. La red está formada por una simple tubería que por lo general discurre por el centro de cada calle.

Todas las viviendas del núcleo disponen de red de saneamiento.

En Valencia del Mombuey no cuentan con depuración de aguas residuales.

Dentro de este sistema se distinguen los siguientes elementos, con el código que les identifica en los planos de ordenación:

DEFINICIÓN	CÓDIGO	SISTEMA GENERAL	TITULAR	OBTENCIÓN
DEPÓSITO DE AGUA	DE-IS – 1	SG	Ayuntamiento	Ya es público
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	DE-IS – 2		Privado	
LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	DE-IS – 3		Privado	
LÍNEA DE ALTA TENSIÓN.	DE-IS – 4		Privado	

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos;
- Los emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales;
- La red básica de telefonía.

2.2.5. USOS GLOBALES.

El suelo clasificado como urbano tendrá como uso global el residencial, a excepción de los terrenos destinados a dotaciones y zonas industriales.

2.2.6. CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS NORMATIVOS.

2.2.6.1. CALIFICACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010. Se determina mediante la división del suelo en una serie de Zonas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

de Ordenación Urbanística para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las respectivas áreas urbanas consolidadas.

La relación de ZOUs, recogidas en los planos de la serie nº 5.1, es la siguiente:

1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
2	RESIDENCIAL ENSANCHE
3	INDUSTRIAL I
4	INDUSTRIAL II

2.2.6.2. ZONAS DE ORDENANZA.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General Municipal regula la edificación mediante Zonas de Ordenanza, adecuando a las características de las áreas urbanas consolidadas y no consolidadas que se proponen, y definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El Plan General Municipal establece una serie de Zonas de Ordenanza para las que se regulan los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Las determinaciones edificatorias de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado**,** a excepción de las siguientes, que serán de carácter estructural:

- La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

Los planos de ordenación detallada de la serie nº 1 establecen la zona de ordenanza que es de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas correspondientes de la Normativa Urbanística.

En la siguiente tabla se recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

Nº	NOMBRE	USO GLOBAL
1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL
2	RESIDENCIAL ENSANCHE	RESIDENCIAL
3	INDUSTRIAL I	INDUSTRIAL
4	INDUSTRIAL II	INDUSTRIAL
5	EQUIPAMIENTO	DOTACIONAL
6	ZONA VERDE	DOTACIONAL

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2.7. ALINEACIONES.

El planteamiento básico pasa por mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado en el casco antiguo del municipio como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mayores, salvo excepciones en las que no sea posible por existir construcciones u otros elementos, o no sea necesario.

En aquellos casos en que la alineación se retranquea respecto a la construcción actual, se entenderá que cuando se renueve la edificación en el solar afectado, la nueva construcción habrá de ajustarse a la nueva alineación marcada.

2.3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo del presente Plan General de Valencia del Mombuey.

2.3.1. SUELO URBANO.

NÚCLEO	S.U. CONSOLIDADO (m^2 de superficie)	S.U. NO CONSOLIDADO (m^2 de superficie)	TOTAL (m^2 de superficie)
VALENCIA DEL MOMBUEY	**221.294,1689**	**30.544,8103**	**251.838,9792**

2.3.2. SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	UA	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR m^2s	SUP. SG. EXTERIORES m^2s	TOTAL SUPERFICIE m^2s	USO
1	3.1.	Plaza Luis Chamizo	1.212,9204	0,00	1.212,9204	Residencial
	3.2.	Polígono el Cercado Redondo	3.817,9947	0,00	3.817,9947	Industrial
2	6	Residencial VPP	3.862,0509	0,00	3.862,0509	Residencial

2.3.3. RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL (m^2)
SUELO URBANO	**251.838,9792**
Suelo Urbano Consolidado	221.294,1689
Suelo Urbano No Consolidado	30.544,8103
SUELO URBANIZABLE	**8.892,9660**
SUELO NO URBANIZABLE	**76.559.268,0558**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**76.820.000,00**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4. RELACCION ENTRE EL ACTUAL Y EL PROPUESTO, DISTINGUIENDO ENTRE SUC, SUNC, SUB. VIABILIDAD DE REDACCIÓN SEGÚN DISPOSICIÓN ADICIONAL 3º.

Según datos del INE del padrón municipal de Valencia del Mombuey es de 792 habitantes, inferior al límite de 2.000 habitantes de derecho impuesto por la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX para los municipios que deseen optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado.

Tras numerosas reuniones mantenidas con el equipo de gobierno del municipio se acordó no optar por la aplicación de la Disposición Adicional Tercera, dejando en manos de los propietarios privados la ordenación detallada de las distintas unidades. No obstantes, para aquellas unidades que están en ejecución se incluirá un esbozo de la ordenación detallada que se encuentra recogida en el planeamiento vigente.

2.4.1. CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por el presente Plan General, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Se parte de un escenario de 550 viviendas existentes en el municipio, según datos municipales aproximados. Se toma este dato como valor teórico de la capacidad del Suelo Urbano Consolidado edificado, considerando el dato que un 42% están desocupadas o son de segunda residencia.
- La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones aisladas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en unas 47 viviendas.
- Para calcular la capacidad poblacional a partir del número de viviendas, se utiliza un valor de Composición Media Familiar de 1,42 habitantes por vivienda.

Con las premisas descritas, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial teórica:

CLASE DE SUELO	TIPO DE VIVIENDA	CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. Principales.	320	454,4
	Viv. Secundarias, desocupadas.	230	326,6
	Capacidad remanente.	84	119,28
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad.(UA)	53	75,26
TOTAL	TOTAL SUELO URBANO	687	975,54
SUELO URBANIZABLE	Capacidad.(UA)	17	24,14
TOTAL	TOTAL SUELO URBANIZABLE	17	24,14
TOTAL		**704**	**999,68**

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4.2. CAPACIDAD INDUSTRIAL DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

Suelo	Identificación	Superficie (m^2)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Superficie (m^2t)
SUNC	UA - 4	8.069,8424	0,46	3.712,1275
SUNC	UA - 5	3.200,2473	0,50	1.600,1237
SUB	UA - 3.2.	3.817,9947	0,70	2.672,5963
TOTAL		**15.088,0844**	**0,55**	**7.984,8475**

2.5. RELACCION CON RESPECTO A NORMATIVAS CONCURRENTES.

2.5.1. DETERMINACIONES GENERADAS POR APLICACIÓN DE NORMATIVA DE CARÁCTER SUPRAMUNCIPAL.

Como se ha mencionado anteriormente, se encuentra en fase de redacción el Plan Territorial de Tentudía –Sierra Suroeste, por lo que sus determinaciones carecen de vigencia, por tanto, las principales determinaciones del Plan General Municipal de carácter supramunicipal, serán las generadas por la aplicación de legislación sectorial que afecta al suelo no urbanizable; Aguas, Carreteras, Vías Pecuarias y Caminos Públicos, Patrimonio Histórico y Cultural, Medio Ambiente (áreas incluidas en zonas ZEPA, ZEC y Hábitats Naturales de Interés Comunitario).

2.5.2. PREVISIONES ASUMIDAS DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

Como se ha mencionado anteriormente el Plan General, está basado en el modelo actual. Así la delimitación del suelo urbano coincide prácticamente con el delimitado en las NN.SS. vigente, incorporando algunas áreas limítrofes a la línea de suelo urbano, por cumplir con los requisitos del artículo 9.1 de la LSOTEX. Así mismo se corrige la delimitación de la línea de suelo urbano de las normas vigentes, adaptándola a la planimetría y situación real.

De igual modo se incorporan y asumen las modificaciones puntuales aprobadas hasta la fecha.

En cuanto al suelo urbanizable se asume la delimitación del sector 1 creado con la última modificación puntual aprobada.

No se incluyen variaciones sustanciales en cuanto a las alineaciones y rasantes, asumiéndose las actuales.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.5.3. PREVISIONES DESCARTADAS CON RESPECTO AL PLANEMIENTO PREVIO.

En las NN.SS. vigentes se establecen tres categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Comunicaciones; constituyen este tipo los terrenos pertenecientes a las vías públicas.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección; se define este tipo de suelo para preservar el medio natural de actuaciones incontroladas, precisamente en las zonas más proclives a la degradación o más necesitadas de protección.
- Suelo No Urbanizable Común; el resto del suelo no urbanizable.

El Plan General descarta estas categorías, adaptándolas a la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en cuanto a la nomenclatura de Suelo no Urbanizable Protegido (SNUP) y Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

3. JUSTIFICACION DE LOS ARTICULOS 69, 70 ,75 DE LA LSOTEX.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX.

El Plan General de Valencia del Mombuey se adecua a las determinaciones fijadas en el artículo 69 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia a la función del Plan ya que el mismo:

- Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre ordenación estructural y ordenación detallada.
- Los fines y objetivos contemplados por el PGM se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, siendo estos:

  Define el núcleo urbano de Valencia del Mombuey.

  Establece las posibilidades de crecimiento de desarrollo urbano del núcleo de población en función de sus necesidades, mediantes unidades de actuación.

  Establece medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio estableciendo normas de protección.

  Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente.

  Protege el patrimonio arquitectónico de interés mediante la creación del catalogo de bienes protegidos y yacimientos arqueológicos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 70 DE LA LSOTEX. MODIFICADO POR LA LEY 9/2010, CONTENIDO DEL PLAN Y ZONAS VERDES.

3.2.1. Ordenación estructural.

El presente Plan General establece la ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

- Fija las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, y prevé la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
  Incluida en el apartado: Conclusiones del análisis realizado sobre el término municipal, Descripción de la propuesta de ordenación, Red Básica dotacional, Justificación de la Clasificación de Suelos, Justificación del cumplimento del artículo 74 de la LSOTEX.

- Clasifica el suelo del Término Municipal de Valencia del Mombuey con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
  Incluida en el apartado: Descripción de la propuesta de ordenación, Justificación de la Clasificación de Suelos.

- Señala indicativamente el perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.
  Incluida en el apartado: Cuadro resumen de las unidades de actuación, Justificación de las determinaciones y previsiones del Plan General Municipal en relación con la organización de la gestión de su ejecución.

- Establece usos globales y compatibles, define las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.
  Incluida en el apartado: Descripción de la propuesta de ordenación.

- Contempla el tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal, calificándolos como sistemas generales.
  Incluida en el apartado: Descripción de la propuesta de ordenación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Con respecto a la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento establecidos en la Ley 15/2001, en el presente municipio no existen dichas actividades y problemas. Los suelos de nuevo desarrollo cuentan con las superficies de aparcamientos mínimos establecidos por la Ley.
  Incluida en el apartado: Cuadro resumen de las unidades de actuación.

- Con respecto a la ordenación de establecimientos en donde pudieran manipularse sustancias peligrosas, en el presente plan no se contemplan dichos establecimientos. Cualquier establecimiento o actividad que según el nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se calificara de PELIGROSA, se considerará fuera de ordenación.

- Determina la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, comprendiendo como mínimo:
  - Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras. A este respecto se hace constar que, aunque la LSOTEX no fija estándar mínimo para municipios de menos de 5.000 habitantes, se cumplen los 5.000 m^2 por cada 1000 habitantes que prescribe el art. 70 para los municipios de más de 5.000 habitantes. Las zonas verdes existentes en el municipio suponen 3.867,23 m^2 de zonas verdes por cada 1.000 habitantes. Es decir, 4,95 m^2 de zonas verdes por habitante.

    Este porcentaje aumentará con la superficie de suelo destinada a zonas verdes de las unidades de actuación que aun no se han desarrollado, siendo el porcentaje total de 9,75 m^2 de zona verde por habitante.

CATEGORIA DE SUELO	Nº NUEVAS VIVIENDAS	Nº HABITANTES	ZONAS VERDES COMPUTABLES (m^2)	ESTANDAR (m^2/1000 Hab.)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	-	782	3.867,23	4,95
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			3.135,42	4,01
SUELO URBANIZABLE			622,51	0,80
TOTAL		**782**	**7.625,16**	**9,75**

  - Los equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal a los que se refiere el apartado 1.1.h.2 de la Ley 15/2001, carecen de importancia en el municipio. Sólo existe un apeadero de autobús que se ha localizado en planos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Se han señalado los sistemas generales de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, dimensiones o posición estratégica integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal.
- Se han señalado los terrenos dotacionales que se pueden definir, cuya ubicación y configuración condicionan la forma de las parcelas y de los edificios.
- Se han señalado las vías públicas y demás infraestructuras que prestan servicio y comunican entre sí las dotaciones previstas, para su integración en una red coherente.

- Se incluye un Catálogo de Bienes Protegidos, con descripción y fichas de cada unos de los bienes incluidos en el Catálogo.

- En Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable:
  - La división en unidades de actuación.
  - Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos globales y los mayoritarios, compatibles y prohibidos.
  - La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
  - La densidad máxima de edificación y de número de viviendas.
  - Las reserva de viviendas con protección pública. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y sus modificaciones, y del RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo.

  Incluida en el apartado: Descripción de la propuesta de ordenación, Cuadro resumen de las unidades de actuación.

- En Suelo No Urbanizable:
  - Establecimiento de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, correspondientes a los distintos valores merecedores de protección.
  - Calificación de los usos como permitidos, autorizables y prohibidos.
  - Parámetros y condiciones para usos permitidos y autorizables.

  Incluida en el apartado: Descripción de la propuesta de ordenación.

3.2.2. Programación y gestión.

El presente Plan General Municipal establece las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General Municipal.

3.2.3. Ordenación detallada.

Sobre la totalidad del Suelo Urbano se establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

- Diseño de la Red Secundaria de dotaciones.
- En Suelo Urbano Consolidado:
    - Trazado pormenorizado de la trama urbana.
    - Para cada zona de ordenación urbanística:
        - Asignación de usos pormenorizados.
        - Tipología edificatoria.
        - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
        - Delimitación, conforme con la contenida en la ordenación estructural, de las UAU.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable:
    - Asignación de usos, tipologías y ordenanzas, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
    - Reservas de suelo para sistemas locales, conforme al artículo 74 de la LSOTEX, modificada por la Ley 9/2010.
    - Delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.

Descripción de la propuesta de ordenación y Ordenación detallada de la propuesta.

3.3. JUSTIFICACION DEL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General de Valencia del Mombuey organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010 y al artículo 42 y sucesivos del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, integrando los siguientes documentos:

- Memoria informativa: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo, incluyendo Planos de Información.
- Memoria Justificativa: El presente documento.
- Evaluación Analítica de las implicaciones económicas (Estudio de Sostenibilidad Económica).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Estudio de Impacto Ambiental, redactado en los términos previstos en el Decreto 45/1991, de 6 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente (Informe de Sostenibilidad Ambiental).
- Normativa Urbanística (Texto articulado): Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- Catálogo de Protección, integrado en el Texto articulado normativo: Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
- Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, que se amplía posteriormente.

CONTENIDO DE LA MEMORIA.

La presente memoria recoge los siguientes contenidos:

- Descripción de la propuesta de ordenación.
- Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.
- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando el cumplimiento de los criterios y fines del Título preliminar de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010.
- Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010 y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Cuantificación del modelo de clasificación del suelo adoptado y valoración de la capacidad poblacional máxima que teóricamente permite, con justificación del cumplimiento de estándares legales en relación con superficie de sistemas generales.
- Justificación, para su validez, de las determinaciones de ordenación; se distinguen las que tienen carácter de ordenación estructural, conforme al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores de suelo urbanizable, así como los elementos que integran los sistemas generales.
- Justificación y relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
- Relación de otras determinaciones del Plan General, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.3.1. Relativo a la regla 2ª del art. 75 sobre análisis relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo:

Valencia del Mombuey no presenta una problemática compleja en cuanto a estos aspectos. No existe transporte público urbano, siendo en único medio de desplazamiento en el municipio vehículos de titularidad privada (automóvil, motocicletas…) o a pie. Así mismo debido a su situación geográfica no presenta grandes problemas de tráfico rodado discurriendo por su núcleo urbano, por lo que no se necesita un estudio analítico específico.

Con respecto a la movilidad de las personas con minusvalía, se han considerado los anchos mínimos de urbanización establecidos en la normativa de accesibilidad.

3.3.2. Relativo a la regla 3ª del art. 75 sobre el estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible:

El presente Plan incluye un documento aparte de la Memoria denominado Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactado por técnico competente.

3.3.3. Relativo a la regla 4ª del art. 75 sobre evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras:

En la clasificación de los suelos se han tenido en cuenta los agentes inversores previstos y la lógica secuencial de la ejecución y puesta en servicio, así como sus implicaciones económicas y financieras:

Se espera que la mayoría de las actuaciones sean realizadas para viviendas unifamiliares entre medianeras promovidas por particulares para uso propio. Para ello se ha planificado un importante número de solares en las zonas de suelo urbano que cuentan con todos los servicios, colmatando la trama existente. Este recurso dará salida a las promociones aisladas que han venido realizándose hasta el momento (segunda residencia de emigrantes, renovación de viviendas para vecinos del pueblo, etc.).

En una segunda escala, se han clasificado bolsas de suelo urbano no consolidado en unidades de actuación, estudiadas para facilitar su gestión, adaptando su delimitación y el viario propuesto a los límites de las parcelas rústicas actuales; este planteamiento se prevé que haga posible su ejecución por particulares o empresas promotoras de pequeña escala.

No obstante, se realizara un estudio de sostenibilidad económica, para comprobar la viabilidad o no de dichas unidades de actuación.

3.3.4. Relativo a la regla 6ª del art. 75 sobre plano catastral.

El presente Plan General Municipal se ha realizado sobre la base cartográfica a E. 1/10.000, 1/2.000 y 1/1.000 aportada por la Junta de Extremadura en el contrato de redacción de este documento. Dicha base cartográfica ha sido actualizada y ampliada por el equipo del plan en la información necesaria y suficiente para las determinaciones del Plan General Municipal

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

(actualización de edificaciones construidas en los últimos años fuera de ordenación) la cartografía original.

4. JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010, el presente Plan General clasifica el Suelo del Término Municipal en Urbano Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en el Título 4 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 9 y 11 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la ley 9/2010.

El RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, establece las situaciones básicas del suelo a efectos urbanísticos, que deber ser asimiladas a las clases de suelo definidas en la Ley 15/2001. Se establece así la siguiente correspondencia con las clases de suelo establecidas por la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura:

Ley 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.	**RDL 2/2008, de 20 de Junio, Texto refundido de la Ley de Suelo.**
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbanizado
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Rural
Suelo No Urbanizable	Suelo Rural

El suelo Urbano No Consolidado tendrá consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SNU.

Según lo expuesto anteriormente, la definición del suelo no urbanizable que se propone en el plan general deriva de la normativa supramunicipal y del planeamiento vigente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Conforme al artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero), se clasifica como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en el suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualquiera de bienes de dominio público.
2. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
3. Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por su razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
4. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el plan General Municipal.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos 1º, 2º y 3º , se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto 4º constituyen el suelo no urbanizable común (SNUC).

En el suelo no Urbanizable de Protección se distinguen las siguientes categorías:

<u>Suelo No Urbanizable de protección; ambiental, natural, paisajística y cultural:</u>

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N); los incluidos en zonas Zepa, ZEC y Hábitat naturales de interés comunitario.
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNUP-A); de Vías Pecuarias (SNUP-AV) y de Cauces (SNUP-AC).
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural; en su variedad de protección arqueológica (SNUP-C).

<u>Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNUP-E):</u> constituidos por los terrenos preservados en el Plan por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se encuentra:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesas y Montes (SNUP-E)

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNUP- I): constituidos por los terrenos protegidos por el plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de domino publico natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad. Dentro de esta se encuentra:

- Suelo No Urbanizable de protección de Infraestructuras: diferenciando entre protecciones de líneas eléctricas (SNUP-I1) y de carreteras (SNUP-I2).

4.1.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N).

Se establece un único tipo de Suelo No Urbanizable de Protección Natural para aquellos suelos que tienen alguna protección medio ambiental (Zepa, Lic, hábitat de interés natural).

ZEPA: El término municipal queda parcialmente incluido dentro del espacio catalogado por la Junta de Extremadura como Zona de Especial Protección para las Aves de las Dehesas de Jerez (ES4310004), en cumplimiento de la Directiva Aves de la Unión Europea, de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

ZEC (LIC): En el término municipal existe un área perteneciente al Lugar de Interés Comunitario "Río Ardila bajo" (ES4310020)**,** catalogado así con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

La Junta de Extremadura, en virtud de sus competencias en materia medioambiental, propuso este lugar como Lugar de Importancia Comunitaria (LICs) para que sean incluidas por la Unión Europea en la Red Natura 2000 como ZECs.

Los Lugares de Importancia Comunitario son lugares que contribuyen de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural de los que se citan en el anexo I de la Directiva Hábitats o una especie de las del anexo II de la misma, en un estado de conservación favorable.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS: Incluye aquellos terrenos que no perteneciendo a categorías de protección anteriores, si que presentan hábitats de interés. La mayor parte de estos terrenos pertenecen a hábitats naturales de importancia para la biodiversidad, con arreglo al Inventario

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Son hábitats naturales cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Dentro de esta categoría se incluyen matorrales de jara y retama, dehesas y bosques de encina, pastizales y formaciones de matorral mediterráneo de interés natural.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

4.1.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS. (SNUP-AV).

Las vías pecuarias del término municipal, constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural. Su condición de suelo de dominio público junto con el alto valor histórico, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dicha legislación, pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad del trazado de las vías pecuarias en toda su longitud y anchura, indistintamente de que atraviesen suelos protegidos con mayor rango de protección, a excepción de los tramos que discurren por suelos clasificados como urbanos, ya que su afección es del todo irreversible.

Nº	DENOMINACIÓN	LONGITUD APROX.(m).	ANCHURA MÁXIMA (m)	SUPERFICIE APROXIMADA (m^2)
1	COLADA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL FRESNO	6.192,722	5	30.963,61
2	COLADA DE LA TROCHA DE VALENCIA DEL MOMBUEY A OLIVA DE LA FRONTERA	4.692,272	5	23.461,36
3	COLADA DEL CAMINO DE HIGUERA DE VARGAS	6.754,683	5	33.773,415
4	COLADA DEL CAMINO VIEJO A ZAHÍNOS	3.552,388	5	17.761,94

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES. (SNUP-AC).

Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de agua.

Esta protección se concreta en la delimitación de una franja de anchura variable que engloba a los cauces existentes en el municipio.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

La protección de este entorno de los cauces ha de ser entendida además como margen de seguridad con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones, preservándose así unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación.

4.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESAS Y MONTES. (SNUP-E).

Se refiera a las zonas de dehesa de alto interés productivo, ecológico y paisajístico, con predominio de la vegetación propia de este sistema, arbolado de encinas y pastizales, con presencia de alcornoques y matorrales típicos. Se incluyen también los Montes Públicos de Valencia del Mombuey, así como los terrenos agrícolas situados en gran parte del municipio, en torno al núcleo urbano.

Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de secano, olivos, y áreas de matorral y pastizales intercalados con las parcelas agrícolas, encinas y alcornoques. Se incluye alguna edificación dispersa.

Se trata de los suelos con mayor valor y potencial agrícola del municipio. Por ello se considera necesario sea mantenido al margen del proceso de urbanización diseminada.

Su conservación requiere una limitación frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento agrícola y forestal.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.1.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (SNUP-C).

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su conservación de conformidad con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los que pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión.

Se trata de los terrenos que rodean los elementos construidos que están catalogados como de protección estructural en el Catálogo de Protección del Plan General. Estos suelos sólo podrán destinarse al aprovechamiento agronómico (agrícola, forestal o ganadero), y no podrá construirse edificación alguna, de ningún uso, salvo las que sean promovidas por las Administraciones Públicas para:

- Obras de restauración, rehabilitación y yacimientos arqueológicos de estos bienes patrimoniales.
- Obras de nueva planta de edificios destinados a la interpretación cultural del patrimonio que, en cualquier caso, deberán emplazarse a una distancia prudencial, preferiblemente fuera de la zona de protección cultural y siempre que sean compatibles con la protección del suelo anexo.
- Accesos.

4.1.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-I). SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSIÓN (SNUP-I1).

Se clasifican así los suelos de dominio público infraestructuras, como líneas eléctricas. No podrá emplazarse en estos terrenos tipo alguno de edificación, de ningún uso, en ninguna condición.

Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

4.1.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-I). SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS (SNUP-I2).

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas carreteras que discurren por el término, conforme a la definición que de estas zonas se hace en la:

- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El plano de ordenación nº 2, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas infraestructuras existentes y propuestas, junto con los suelos afectados por esta protección.

En el caso de las carreteras, el suelo protegido por este concepto se hace coincidir con la zona de afección determinada por la legislación de carreteras autonómica o estatal, según el caso, definida exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera, situadas a distancias variables respecto a la arista exterior de explanación, con arreglo a lo siguiente:

- 20 metros en la totalidad de las carreteras secundarias y vecinales del término.

4.1.8. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) los terrenos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Podrán realizarse en este suelo las obras incluidas en el apartado 2 del artículo 18 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010.

DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Con carácter de Determinaciones Ordenación Estructural, el presente Plan General establece en Suelo No Urbanizable las siguientes condiciones, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010.

- Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos.
- Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
- Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL NUCLEO URBANO.

El plan General Municipal clasifica el suelo en urbano consolidado, urbano no consolidado y suelo urbanizable.

4.2.1. DELIMITACION DE SUELO URBANO:

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Se han clasificado como suelo urbano consolidado los suelos del casco urbano que responden a los criterios requeridos por la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, para ser considerados como tales. Estos terrenos se encuentran consolidados con la edificación y cuentan con las infraestructuras y dotaciones necesarias.

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas se considera válida para su mantenimiento en el nuevo Plan General, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Se incluyen así algunos suelos limítrofes a la línea de suelo urbano, que ya cuentan con servicios urbanos, y cumplirían con las condiciones del artículo 9 de la Ley 15/2001, modificado por la Ley 9/2010, como es el caso de la Unidad de Actuación 3 de las vigentes Normas Subsidiarias.

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, marcando nuevas alineaciones para corregir deficiencias puntuales del viario existente, tales como estrechamientos, fondos de saco, etc.

En orden a conseguir este objetivo el Plan General arbitra los siguientes objetivos:

- Regulación a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades admisibles dentro del casco, estableciéndose los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes en el núcleo, realizando las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les habilite para que puedan ser ocupados.
- Propuesta de solución a las carencias del municipio que puedan existir en materia de infraestructuras básicas.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios de interés histórico – artístico, arquitectónico, cultural, espacios libres y entornos envolventes.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Se trata de suelos que, si bien cuentan con los criterios necesarios para ser urbanos según la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, necesitan, sin embargo, ser equipados con infraestructuras. En estos terrenos se han delimitado una serie de UA (Unidades de Actuación) para que con su ejecución se cedan los terrenos necesarios para el trazado del viario y dotaciones y se contribuya a la realización de las mismas.

- Se incluyen las unidades residenciales UA-1 y UA-2, que prácticamente no han tenido ningún desarrollo, a excepción de alguna nave o fondo de solar, por lo cual se ha ajustado el trazado del viario en algunas zonas de las unidades.
- Las unidades industriales UA-4 y UA-5. La UA-4 está prácticamente desarrollada y urbanizada a excepción de una pequeña parte de la misma. En el caso de la UA-5 se incorporara tal cual se ha aprobado en la modificación puntual publicada recientemente.
- Las unidades UA-7 y UA-8, son de nueva creación y cuentan con un vial al que dan frente que esta prácticamente urbanizado.

La propuesta del Plan General, tras un estudio de las situaciones urbanísticas limítrofes, incorpora a la delimitación de Suelo Urbano la totalidad de aquellos suelos que cuentan con los requisitos para ser considerados urbanos, conforme a la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado se delimitan siguiendo el modelo de las vigentes Normas Subsidiarias, así como los siguientes criterios:

- Elección de las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura y de las condiciones topográficas más favorables.
- En la medida de lo posible se procura que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas pueda contribuir a reducir los déficits existentes en las áreas consolidadas.
- Creación de una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución.
- Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
    - Establecer los espacios libres, equipamientos y viario que se deban obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
    - Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación en sus costes y beneficios.

Nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN	DESARROLLO	ZOU	AMBITOS NNSS	ORDENACIÓN	SUPERF. AMBITO (m^2)	EDIF. TOTAL (m^2c)	COEF. EDIF. (m^2/m^2)
1	UA – 1	PERI	2	UA – 1	ESTRUCTURAL	5.434,1256	3.804,1256	0,70
2	UA – 2	PERI	2	UA – 2	ESTRUCTURAL	9.981,069	6.986,7483	0,70
4	UA – 4	PERI	3	UA – 4	ESTRUCTURAL	8.069,8424	3.712,1275	0,46

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5	UA – 5	PERI	4	UE – 1	ESTRUCTURAL	3.200,2473	1.600,1237	0,50
7	UA - 7	PERI	2	SNU	ESTRUCTURAL	1.487,6346	1.041,3442	0,70
8	UA – 8	PERI	2	SNU	ESTRUCTURAL	2.371,5519	1.660,0863	0,70
	TOTAL					**30.544,4708**	**18.804,5556**	

4.3. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE:

En el municipio de Valencia del Mombuey se delimita suelo urbanizable. Para favorecer la gestión en cada sector se delimitaran unidades de actuación, que podrán ejecutarse por fases, aunque será necesaria la redacción previa del Plan Parcial con la ordenación global definitiva, en la que se fije la distribución equitativa de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Actuación.

Sector 1: dividido en UA-3.1 y UA-3.2, que se incorpora con alguna variación según la Modificación Puntual que ha sido aprobada e incorporada al PGM.

Sector 2: Destinado a Viviendas de Protección Pública.

La delimitación del sector se recoge en los planos de ordenación, recogiéndose su relación en el siguiente listado:

Nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN	DESARROLLO	ZOU	AMBITOS NNSS	ORDENACIÓN	SUPERF. AMBITO (m^2)	EDIF. TOTAL (m^2c)	COEF. EDIF. (m^2/m^2)
1	UA – 3.1	PP	2	S – 1	ESTRUCTURAL	1.212,9204	849,0443	0,70
1	UA – 3.2	PP	4	S – 1	ESTRUCTURAL	3.817,9947	2.672,5963	0,70
2	UA – 6	PP	2	SNU	ESTRUCTURAL	3.862,0509	2.703,4356	0,70
	TOTAL					**8.892,9660**	**6.225,0762**	

4.4. DOTACIONES.

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc. en el caso que la obtención sea por monetización, el Ayuntamiento está obligado a usar estos recursos para el patrimonio público de suelo, mediante la obtención de suelo y ubicación donde considere oportuno.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, cementerios, etc. También establece las oportunas calificaciones de zona verde para cubrir las necesidades de la población en materia de parques, áreas ajardinadas y espacios libres públicos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.4.1. RED DOTACIONAL SECUNDARIA.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la definición de la Red Secundaria Dotacional, que incluye los sistemas locales, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio.

4.4.2. RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS.

La Red Secundaria de vías públicas está integrada por los espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas. Comprende:

- Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- Caminos públicos en Suelo No Urbanizable.

En los planos de ordenación de las serie nº 5 se distinguen los elementos generales y locales del sistema viario.

4.4.3. RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES.

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de red básica.

La cuantificación de zonas verdes en el modelo propuesto (asumiendo la delimitación de las unidades incluidas en el NN.SS. vigentes) es la siguiente:

	NOMBRE	**SUPERFICIE (m^2)**	**TITULAR**	**OBTENCIÓN.**
VA – 7	Área de Juego	593,53	Ayuntamiento	Ya es público
VA – 5	Área de Juego en UA – 5	320,02	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
	TOTAL	**913,55**		

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las Zonas Verdes del resto de Unidades de Actuación son:

CODIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE (m^2)	TITULAR	OBTENCIÓN
VA – 1	Área de Juego UA-1	380,4126	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
VJ – 2	Jardín UA-2	1.106,8403	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
VAZ – 3.1	Acompañamiento a vial UA-3.1	84,9044	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUB
VA – 3.2	Área de Juego UA-3.2	381,799	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUB
VA – 6	Área de Juego sector VPO	270,3436	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUB
VA – 7	Área de juego UA-7	104,1344	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
VA – 8	Área de juego UA-8	166,0086	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
	TOTAL	**2.494,4429**		

Estas zonas verdes no se encuentran reflejadas en la documentación grafica, ya que no se realiza la ordenación detallada de las unidades. Las superficies se aportan a efectos de cálculo de zonas verdes con respecto al cumplimento del artículo 69 de la Lsotex.

4.4.4. RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS.

4.4.4.1. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Constituye la Red Secundaria de Equipamientos el conjunto de las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios a la población que no tengan carácter de Red Básica.

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos del Sistema Local de Equipamientos, diferenciando uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

Quedan recogidos en la tabla los Sistemas Locales que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que aún no tienen ordenación detallada, ya que corresponde a su desarrollo su determinación precisa.

CÓDIGO	**ELEMENTO**	**SUPEF.**	**TITULAR**	**OBTENCIÓN.**
D-E – 4	EQUIP. EN POLÍGONO INDUSTRIAL	585,53	AYUNTAMIENTO	DESARROLLO UA
D-E – 5	EQUIP. EN UA - 5	160,01	AYUNTAMIENTO	DESARROLLO UA
	TOTAL	**745,54**		

El resto de equipamiento de las Unidades de Actuación es:

CODIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE (m^2)	TITULAR	OBTENCIÓN
D-E – 1	Equipamiento UA-1	380,4126	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
D-E – 2	Equipamiento UA-2	553,4201	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
D-E – 3.1	Equipamiento UA-3.1	84,9044	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUB
D-E – 3.2	Equipamiento UA-3.2	190,899	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUB
D-E – 6	Equipamiento sector VPP	270,3436	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
D-E – 7	Equipamiento UA-7	104,1344	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
D-E – 6	Equipamiento UA-8	166,0086	Ayuntamiento	Cesión Desarrollo SUNC
	TOTAL	**1.750,1227**		

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.4.4.2. RED SECUNDARIA DE REDES Y SERVICIOS.

La Red Secundaria está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones y otros que tengan carácter esencial o de interés general, y que no tengan la condición de red básica, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada. Se considera secundaria las redes obtenidas con el desarrollo de las unidades de actuación.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACION DE DETERMINACIONES.

De acuerdo con la sistematización de contenidos según los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 y de los artículos 25 y 26 del Replanex, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

Determinaciones de ordenación estructural:

- Planos de ordenación estructural.
- Normativa urbanística: la normativa permite diferenciar con claridad las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la ordenación estructural, ya que las mismas se recogen separadamente en ambas. Esta se encuentran recogidas en los títulos 1, 2, y 3.

Fijación de las directrices: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Clasificación del suelo delimitando las clases adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como su desarrollo en suelo urbanizable: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible: Título 3 de las Normas Urbanísticas.

División en zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Establecimiento de usos globales y compatibles en cada zona de ordenación urbanística: Título 3 de las Normas Urbanísticas.

Definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística: Título 3 de las Normas Urbanísticas.

Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo, señalando, en su caso, los sistemas generales adscritos: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de general tráfico intenso o problemas de aparcamientos, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

Ordenación de la localización, las distancias a otros y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de de mas de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potencialmente previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potencialmente previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho de este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos
b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos
c) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino especifico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del termino municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los que puedan ejecutarse en su entorno: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos
e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre si las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable: Título 3 de las Normas Urbanísticas, planos

Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores: Título 3 de las Normas Urbanísticas.

Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la administración para tasar su precio. La cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final deberá basarse en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan: Título 3 de las Normas Urbanísticas.

<u>Determinaciones de ordenación detallada:</u>

- Planos de ordenación detallada.
- Normativa urbanística: la normativa permite diferenciar con claridad las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la ordenación estructural, ya que las mismas se recogen separadamente en ambas. Esta se encuentran recogidas en los títulos 4 y 5.

El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas: Título 4 y 5 de las Normas Urbanísticas, planos

La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas: Título 4 y 5 de las Normas Urbanísticas, planos

La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX: Título 4 y 5 de las Normas Urbanísticas, planos

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora: Título 4 y 5 de las Normas Urbanísticas, planos

El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas: Título 4 y 5 de las Normas Urbanísticas, planos

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX, MODIFICADO POR LA LEY 9/2010.

En el suelo urbano la edificabilidad no supera en ningún caso el valor de 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado para la totalidad del suelo urbano.

En las zonas del suelo urbano consolidado en las que se ha superado ya dicho límite máximo, el presente Plan General Municipal no aumenta la edificabilidad y toma las medidas necesarias para que la edificabilidad disminuya.

En las Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable, el presente Plan General Municipal respeta los estándares mínimos de calidad. Véase cuadro justificativo de superficies, edificabilidades, densidades y cesiones en este suelo:

a) La edificabilidad no podrá superar 0,70 m^2/m^2, parámetro prescrito por tratarse de un municipio de menos de 20.000 habitantes de derecho. Entendiéndose el parámetro de edificabilidad a m^2 de superficie de uso residencial o terciario.
b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente en sectores en que permite el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.
c) En sectores de uso industrial o terciaria, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.
e) Para el Suelo Urbanizable sujeto a Unidades de Actuación urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan y cuya

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del municipio. No obstante, podrá eximirse su cumplimento mediante resolución del Consejero competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

6.1. Cuantificación de edificabilidad residencial en urbano.

La cuantificación de edificabilidad se realizará por manzanas.

URBANO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

EDIFICABILIDAD MAXIMA EN MANZANAS COLMATADAS DE LA ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

MANZANA Nº Catastral 46438:	
Superficie Total	5.904,9562 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	1.154,8769 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	198,2358 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	16,4297 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.353,1127 m^2
Superficie Construida Residencial Total	1.369,5424 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
1.369,5424/ 5.904,9562 = 0,23 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 46449:	
Superficie Total	215,4894 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	215,4894 m^2
Superficie Construida Residencial Total	0,0 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
0,0/ 215,4894= 0,00 m^2 / m^2	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANZANA Nº Catastral 45507:	
Superficie Total	3.573,8733 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	2.129,8993 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	507,3921 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	111,2327 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	2.637,2914 m^2
Superficie Construida Residencial Total	2.627,2914 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
2.627,2914/ 3.573,8733= 0,74 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47431:	
Superficie Total	4.487,7508 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	2.434,6838 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	526,1261 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	2.018,1374 m^2
Superficie Construida Residencial Total	2.960,8099 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
2.960,8099/ 4.487,7508= 0,66 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47442:	
Superficie Total	11.988,3127 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	4.475,6933 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.595,1889 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	76,6331 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	7.292,0633 m^2
Superficie Construida Residencial Total	6.147,5153 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
6.147,5153/ 11.988,3127= 0,51 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47436:	
Superficie Total	2.426,7095 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	1.091,2636 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	483,0642 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.335,515 m^2
Superficie Construida Residencial Total	1.574,3278 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Edificabilidad Residencial Existente
1.574,3278/ 2.426,7095= 0,65 m^2 / m^2

MANZANA Nº Catastral 47447:	
Superficie Total	4.772,1237 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	2.998,1122 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.482,7828 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.669,9798 m^2
Superficie Construida Residencial Total	4.480,895 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
4.480,895/ 4.772,1237= 0,94m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 50447:	
Superficie Total	420,3627 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	293,7046 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	164,354 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	136,5247 m^2
Superficie Construida Residencial Total	458,0586 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
458,0586/ 420,3627= 1,09 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 49457:	
Superficie Total	474,3807 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	314,2157 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	183,2773 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	159,6358 m^2
Superficie Construida Residencial Total	497,493 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
497,493/ 474,3807 = 1,05 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 50452:	
Superficie Total	474,1591 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	315,075 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	183,6127 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	159,1166 m^2
Superficie Construida Residencial Total	498,6877 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
498,6877/ 474,1591 = 1,05 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 49459:	
Superficie Total	474,2616 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	314,5956 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	183,4465 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	159,6308 m^2
Superficie Construida Residencial Total	498,0421 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
498,0421/ 474,2616 = 1,05 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 49450:	
Superficie Total	38,0101 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	38,0101 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial Total	38,0101 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
38,0101/ 38,0101= 1,00 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 49455:	
Superficie Total	474,5692 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	314,9514 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	183,3811 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	159,5081m^2
Superficie Construida Residencial Total	498,3325 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
498,3325/ 474,5692 = 1,05 m^2 / m^2	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANZANA Nº Catastral 49464:	
Superficie Total	1.438,8874 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	0,0 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.438,8874 m^2
Superficie Construida Residencial Total	0,0m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
0,0/ 1.438,8874 = 0,00m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 45455:	
Superficie Total	4.730,0847 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	3.433,1352 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.462,7023 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	21,6359 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.443,6094 m^2
Superficie Construida Residencial Total	4.917,4734 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
4.917,4734/ 4.730,0847 = 1,04 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 43466:	
Superficie Total	2.446,994 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	1.228,6514 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	137,3129 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.219,0735 m^2
Superficie Construida Residencial Total	1.365,9463 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
1.365,9463/ 2.446,994 = 0,56 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 45469:	
Superficie Total	8.368,0775 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	4.634,763 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.802,1055 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	3.723,5343 m^2
Superficie Construida Residencial Total	6.436,8685 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Edificabilidad Residencial Existente
6.436,8685/ 8.368,0775 = 0,77 m^2 / m^2

MANZANA Nº Catastral 45479:	
Superficie Total	4.828,3848 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	3.430,3004 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.490,3505 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	1.336,1717 m^2
Superficie Construida Residencial Total	4.920,6507 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
4.920,6507/ 4.828,3848= 1,02 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 46469:	
Superficie Total	13.588,5501 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	6.629,820 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	2.960,2129 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	6.902,8612 m^2
Superficie Construida Residencial Total	9.590,0329 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
9.590,0329/ 13.588,5501= 0,71 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47456:	
Superficie Total	15.762,7364m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	7.853,7739 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	3.695,5605 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	68,836 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	17.887,8799 m^2
Superficie Construida Residencial Total	11.618,1704 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
11.618,1704/ 15.762,7364= 0,73 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 48469:	
Superficie Total	7.697,3632 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	5.277,7136 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	2.323,5682 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	2.281,7784 m^2
Superficie Construida Residencial Total	7.601,2818m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
7.601,2818/ 7.697,3236= 0,99m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 48475:	
Superficie Total	1.021,7038 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	657,8728 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	157,6431 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	374,1599 m^2
Superficie Construida Residencial Total	815,5159 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
815,5159/ 1.021,7038= 0,80 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 48479:	
Superficie Total	7.152,9296 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	4.040,1942 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.106,5842 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	3.010,3468 m^2
Superficie Construida Residencial Total	5.146,7784 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
5.146,7784/ 7.152,9296= 0,72 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47472:	
Superficie Total	9.260,3878 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	5.376,3239 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	2.954,0959 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	93,3601m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	3.263,4311 m^2
Superficie Construida Residencial Total	8.423,7799 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
8.423,7799/ 9.260,3878= 0,91 m^2 / m^2	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MANZANA Nº Catastral 47489:	
Superficie Total	10.028,9640m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	5.010,3414 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	2.331,6317 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	46,2226 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	4.798,0856 m^2
Superficie Construida Residencial Total	7.388,1957 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
7.388,1957/ 10.028,964= 0,74 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 47961	
Superficie Total	3.646,4044 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	459,690 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	241,0198 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0,0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	3.187,6199 m^2
Superficie Construida Residencial Total	700,7098 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
700,7098/ 3.646,4044= 0,19 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 46491:	
Superficie Total	4.733,8637 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	2.663,2802m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	1.046,7244 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	2.022,3851 m^2
Superficie Construida Residencial Total	3.710,0046m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
3.710,0046/ 4.733,8637= 0,78 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 45501:	
Superficie Total	683,4503 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	133,1338 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	0 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	550,3165 m^2
Superficie Construida Residencial Total	133,1338 m^2

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Edificabilidad Residencial Existente
133,1338/ 683,4503= 0,19 m^2 / m^2

MANZANA Nº Catastral 45468:	
Superficie Total	1.656,8271 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	1.047,0219 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	142,0445 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	609,989 m^2
Superficie Construida Residencial Total	1.189,0664 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
1.189,0664/ 1.656,8271= 0,72 m^2 / m^2	

MANZANA Nº Catastral 46434:	
Superficie Total	1.143,7196 m^2
Superficie Construida Residencial 1 Planta	615,8481 m^2
Superficie Construida Residencial 2 Plantas	0 m^2
Superficie Construida Residencial 3 Plantas	0 m^2
No Construido y/ otros Usos No Residenciales	527,8715 m^2
Superficie Construida Residencial Total	615,8481 m^2
Edificabilidad Residencial Existente	
615,8481/ 1.143,7196= 0,54 m^2 / m^2	

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD MEDIO DE LAS MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: 0,77 m^2t/m^2s.

EDIFICABILIDAD MAXIMA EN MANZANAS NO COLMATADAS DE LA ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Para el cálculo de la edificabilidad en las manzanas incluidas en la zona residencial casco antiguo que aun no están colmatadas, se aplicara el cálculo de la edificabilidad en el caso más denso, siendo las determinaciones de la Ordenanza vigente en la NN.SS. y que se mantendrán en el PGM las siguientes:

- Para parcela con superficie menores de 70 m^2, 2 plantas; 100% de ocupación y una edificabilidad máxima de 2 m^2t/m^2s.
- Para parcela con superficie mayores de 70 m^2, 2 plantas; 80% de ocupación y una edificabilidad máxima de 1,6 m^2t/m^2s.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Todas las parcelas incluidas en las siguientes manzanas tienen una superficie mayor de 70 m^2, por lo que se aplicara las condiciones del segundo punto.

MANZANA Nº CATASTRAL:	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE EN FUNCIÓN DE LOS PARAMENTROS DE PLANTAS, OCUPACIÓN Y EDIF. MAX.
45492	1.157,0443	1.851,2701
48433	7.192,3139	11.507,7022
45543	4.526,4195	7.242,2712
47422	2.142,1437	3.427,4299
TOTAL	15.017,9215	24.028,6734
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,60

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE COLMATADA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO: 87.798,674 m^2.

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE SIN COLMATAR RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO: 24.028,6734 m^2.

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO: 111.827,3474 m^2

SUPERFICIE TOTAL ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO: 202.349,8842 m^2.

EDIFICABILIDAD EN ZONA RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO:

111.827,3474/202.349,8842 = 0,55 m^2/m^2 < 1,00 m^2/m^2

URBANO RESIDENCIAL DE ENSANCHE

EDIFICABILIDAD MAXIMA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE

Para el cálculo de la edificabilidad en la zona residencial de ensanche, se aplicará el cálculo de la edificabilidad en el caso más denso, siendo las determinaciones de la Ordenanza las siguientes:

- Para parcela con superficie menores de 100 m^2, 2 plantas; 100% de ocupación y una edificabilidad máxima de 2 m^2t/m^2s.
- Para parcela con superficie mayores de 100 m^2, 2 plantas; 70% de ocupación y una edificabilidad máxima de 1,4 m^2t/m^2s.

A la superficie total de la parcela 49442 se descontará a zona donde se ubica la pista polideportiva (2491,381 m^2).

MANZANA Nº CATASTRAL:	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE EN FUNCIÓN DE LOS PARAMENTROS DE PLANTAS, OCUPACIÓN Y EDIF. MAX.
49442	14.293,0295	16.521,6779
TOTAL	14.293,0295	16.521,6779
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,16

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El resto de las zonas incluidas en la zona residencial de ensanche son unidades de actuación, cuya edificabilidad máxima no superará el 0,70 m^2t/m^2s previsto en la LSOTEX.

6.2. Cuantificación de la edificabilidad en suelo urbano no consolidado.

La edificabilidad residencial prevista en las Unidades de Actuación que se proyectan es la siguiente:

- UA-1 en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s
- UA-2 en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s
- UA-4 en Zona 2.- Industrial permitida en todas sus categorías: 0,49 m^2t/m^2s
- UA-5 en Zona 2.- Industrial permitida en todas sus categorías: 0,50 m^2t/m^2s
- UA-7 en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s
- UA-8 en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s

6.3. Cuantificación de la edificabilidad en suelo urbanizable.

La edificabilidad residencial prevista en las Unidades de Actuación que integran los sectores 1 y 2, que se proyectan es la siguiente:

- UA-3.1. en Zona 3.- Industrial: 0,70 m^2t/m^2s
- UA-3.2. en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s
- UA-6 en Zona 1.- Residencial permitida en todas sus categorías: 0,70 m^2t/m^2s

No se incluyen Ordenación Detallada en las Unidades de Actuación, aunque si aparecen reflejadas en algunas de ellas un esbozo de los viarios principales.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CUMPLIMENTO DE LOS ESTANDARES EXIGIDOS SEGÚN ART. 74 DE LA LSOTEX Y ART. 27 Y 28 DEL REPLANEX

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD BRUTA m^2t/m^2s	SUPERFICIE m^2s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m^2t	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m^2t	CESION MÍNIMA 10%	ZONAS VERDES m^2s	EQUIPAMIENTOS m^2s	RESERVA VPP m^2t	PLAZAS APARCAMIENTO Uds.	APARCAMIENTOS PUBLICOS Uds.	APARCAMIENTOS PRIVADOS Uds.
UA-1	SUNC	Residencial	0,70	5.434,46	3.804,12	3.423,71	380,41	380,41	380,41	1.141,24	38	19	19
UA-2	SUNC	Residencial	0,70	9.981,07	6.986,74	6.288,07	698,67	698,67	698,67	2.096,02	70	35	35
UA-4	SUNC	Industrial	0,46	8.069,84	3.712,13	3.340,92	371,21	1.058,00	585,00	-	38	19	19
UA-5	SUNC	Industrial	0,50	3.200,25	1.600,12	1.440,11	160,01	320,02	160,01	-	16	8	8
UA-7	SUNC	Residencial	0,70	1.487,63	1.041,34	937,21	104,13	104,13	104,13	312,40	10	5	5
UA-8	SUNC	Residencial	0,70	2.371,55	1.660,09	1.494,08	149,41	166,01	166,01	498,03	17	9	8
UA-3.1.	SUB	Residencial	0,70	1.212,92	849,04	764,14	84,90	84,90	84,90	254,71	9	5	4
UA-3.2.	SUB	Industrial	0,70	3.817,99	2.672,60	2.405,34	267,26	381,799	190,899	-	27	14	13
UA-6	SUB	Residencial	0,70	3.862,05	2.703,44	2.433,10	270,34	270,34	270,34	811,03	27	14	13

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
a, Desarrollo Rural, Territorio

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

7.1. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado sujeto a Unidades de Actuación Urbanizadoras, el Plan General Municipal prevé áreas de reparto y unidades de actuación. Cada área vendrá constituida por un sector para facilitar su gestión. No se prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

En el suelo urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

Cada unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado constituye un área de reparto.

Cada sector de suelo urbanizable constituye un área de reparto.

7.2. Previsiones de crecimiento y definición de fases.

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores y unidades de actuación se establecen atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante. Por tanto se establece una secuencia temporal que prioriza la programación de; UA-1, UA-4 y UA-5, UA-7 y UA-8, para el primer quinquenio, recomendando la programación de la UA-2, UA-3 y UA-6 para el segundo quinquenio.

7.3. Coeficientes de homogeneización empleados.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se enumerar:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Áreas con uso global residencial:

Uso	Coeficiente corrector
Vivienda libre	**1,00**
Vivienda protegida	**0,80**
Terciario	**1,10**
Equipamiento	**0,50**

Áreas con uso global industrial

Uso	Coeficiente corrector
Industrial aislada	**0,80**
Industrial en hilera	**0,90**
Terciario	**1,10**
Equipamiento	**0,50**

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACCIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Según la Ley del Suelo de Extremadura entre los objetivos de los Planes Generales se encuentra la protección del patrimonio edificado, tanto a través del catálogo como de una normativa adecuada, siendo el Reglamento de Planeamiento de Extremadura el que incluye el Catálogo de Protección entre los Documentos que debe incluir el Plan General Municipal. En este Catalogo se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado y histórico de Valencia del Mombuey.

El Plan propone para la conservación y protección del patrimonio arquitectónico y el histórico artístico una serie de medidas y determinaciones para garantizar dicho objetivo, mediante los siguientes puntos:

- Establecimiento de una relación de elementos catalogados de interés, que se encuentran localizados tanto en el núcleo urbano como en el Suelo No Urbanizable.
- Elaboración de fichas por cada uno de los elementos catalogados, describiéndolos con mayor precisión.
- Los yacimientos arqueológicos se incluyen dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica. Estos yacimientos están recogidos en un estudio arqueológico del municipio facilitado por el Ayuntamiento.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8.1. TIPOS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

La catalogación de Edificios de Interés Cultural y Urbanístico se ha clasificado, a su vez, en varios tipos en razón a la legislación vigente de distinta naturaleza, así como el nivel de interés y grado de protección que ha merecido cada uno de ellos.

De acuerdo con la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura son parte integrante del Patrimonio Cultural de Extremadura los bienes inmuebles, y más concretamente los edificios, que por su interés histórico-artístico merecen ser conservados y protegidos por estar incluidos en alguno de los siguientes niveles de interés:

1. Protección Cultural:
    a. Elementos declarados Bien de Interés Cultural.
    b. Elementos incluidos en el Inventario de Patrimonio Histórico de Extremadura.
2. Protección Urbanística:
    a. Edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico sin otro tipo de protección derivada de la legislación de patrimonio.

Quedando cada uno regulado por la legislación respectiva que les es de aplicación.

8.2. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.

La inclusión de un elemento en el catálogo de protección y la asignación de determinado nivel viene determinada por los siguientes factores:

1. Antigüedad;
2. Singularidad artística, tanto en el municipio como en un ámbito más amplio;
3. Calidad arquitectónica y constructiva;
4. Importancia histórica por haber albergado hechos de trascendencia;
5. Existencia de elementos arquitectónicos singulares propios del edificio o en su interior, que podemos clasificar:
    a. Sistema estructural.
    b. Organización interna.
    c. Fachadas.
    d. Elementos singulares.
    e. Portada.
    f. Blasones o Escudos.
    g. Espadaña.
    h. Campanas
    i. Alero.
    j. Arco.
    k. Patio.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

l. Corredor o Galería.
m. Rejería y otros elementos de cerrajería.
n. Carpinterías.
o. Vidrieras.
p. Chimeneas.
q. Escaleras.
r. Contraventanas de madera tradicionales.

6. Existencia en su interior de otro tipo de bienes culturales;
7. Uso singular ligado a la edificación.

8.3. PROTECCIÓN CULTURAL. DEFINICIÓN Y CONDICIONES.

En relación con los edificios y otros elementos con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

En aplicación de la Disposición Adicional segunda de la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se consideran BIC:

- Grabados rupestres de Nijata.
- Lapidas empotradas en los contrafuertes del ábside de la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción,

por tratarse de elementos de la arquitectura militar cualquiera que sea su estado de ruina, las cuevas, abrigos y lugares que contienen manifestaciones de artes rupestre, escudos y emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de tiempo y piezas similares de interés artístico o histórico.

Se encuentran incluidos en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura o en la Carta Arqueológica de Extremadura:

- Ermita de San Benito.
- Pared de Oliva.
- Cerro de San Antón.
- Casa Palacio del Marqués de Valdeterrazo.

Así mismo, se encuentra incluido en el Inventario Vernáculo de Extremadura las siguientes edificaciones:

- Vivienda en la calle Duquesa de Montpenseir, 5.
- Vivienda en Plaza de la Constitución, 5.
- Vivienda en calle Vasco Núñez, 22.
- Vivienda en calle Santa Catalina, 4.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Viviendo en calle Duquesa de Montpenseir, 19.
- Fabrica Margarita, en el Callejón del Valle.
- Corral del Concejo, en el Ejido de San Benito.
- Tres chozos en Suelo No Urbanizable.

8.4. PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS. INTRODUCCIÓN.

El presente Catálogo establece tres niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

- Nivel de Protección 1: Integral.
- Nivel de Protección 2: Parcial.
- Nivel de protección 3: Ambiental.

En el término de Valencia del Mombuey solo se aplica un grado de protección 1 aunque se mantendrá la enumeración de los demás por si se amplía dicho catálogo en un futuro.

8.5. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Se incluye en el catálogo la Iglesia parroquial ubicada en el centro del término municipal en torno a la cual se ha desarrollado el pueblo y que se encuentra como edificación protegida dentro de las actuales Normas Subsidiarias del municipio, así como la Ermita de San Benito. Esta Ermita se encuentra ubicada en un paraje cercano al municipio colindando con numerosos solares y explotaciones porcinas cercanas, por lo que desde la Alcaldía se ha manifestado el deseo de que pertenezca al catálogo, evitando así ciertas actividades cercanas a la misma que puedan desvirtuar la edificación en sí y el paisaje que la rodea.

Se incluyen en el Catálogo de Protección los siguientes elementos:

1. IGLESIA PARROQUIAL DEDICADO A LA PURÍSIMA CONCEPCIÓN. (PROTECCIÓN INTEGRAL).

2. ERMITA DE SAN BENITO. (PROTECCIÓN INTEGRAL).

3. ERMITA DE SANTA BÁRBARA. (PROTECCIÓN INTEGRAL).

4. CASA PALACIO MARQUÉS DE VALDETERRAZO (CASA DE LA CULTURA). (PROTECCIÓN INTEGRAL).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8.6. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

GRABADOS DEL NIJATA.

Data del 3500 a.C. Es un asentamiento celta del cual se conservan los denominados "*Letreros de Nijata*". Se trata de sepulturas guerreras con numerosos grabados en piedras que se encontraron a cuatro kilómetros de la población. Son cuatro letreros. El primero de ellos, según algunos autores representa un escudo, un carro y tres figuras humanas. El segundo parece representar cuatro figuras humanas. El tercero, también contiene figuras humanas en distintas posiciones, unos sentados, otros danzando, otros de pie destacando en estas figuras sus atributos sexuales. El letrero número cuatro carece de descripción.

DOLMEN. PIEDRA PINCHA.

Dolmen localizado en el límite suroriental de término municipal, próximo al lugar que se denomina “Las Tapias”. Esta situado al norte del río Ardila, en una pequeña elevación próxima al manantial de las cañas. Se trata de un megalito del que se conservan en buen estado cuatro de los ortostatos de la cámara, que ha perdido la cubierta.

YACIMIENTO DE CERRO ANTÓN

Asentamiento rural romano ubicado sobre el alto de una suave loma, lo que le proporciona un destacado control visual del entrono circundante. La cercanía del arroyo Nijata, que corre paralelo al cerro, facilitaría un acceso cómodo al agua.

YACIMIENTO CERRO ANTÓN 2

Pequeño asentamiento de tipo villae, situado sobre una suave loma en las cercanías del yacimiento de Cerro Antón, hecho que permite asociarlos, pudiendo tratarse de la compartimentación en dos zonas del mismo asentamiento, es posible que sea ésta la *pars rustica de la villae.*

YACIMIENTO CERRO DE SANTA BÁRBARA

Coronando el Cerro de Santa Bárbara se aprecia la existencia de una línea de muralla de mampostería que circunda la totalidad del monte, hecho que genera un apreciable cambio topográfico en el entorno, a modo de escalón.

YACIMIENTO LAS CONTIENDAS

Yacimiento asentado en la falda de una pequeña loma, en su vertiente Suroeste, bien protegida del viento. El lugar fue objeto de aterrazamiento, prueba de los cual son los diversos muros que se vislumbran en su superficie.

Los restos arqueológicos (cerámicas muy fragmentadas) informan de una ocupación del cerro desde los siglos III-IV hasta los siglo VI-VII.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MOLINO DE LA JUNTA

Se sitúa al margen derecho del rio Ardila, junto al cauce, en el paraje de la Encinosa.

Es un potente azud construido con piedra pizarrosa elevada el agua conduciéndola al molino. Este presenta una planta en forma de huso con las esquinas redondeadas para evitar la fricción con la corriente de agua. La estructura realizada con mampostería, presenta una cubierta a dos aguas. Una puerta situada junto a la orilla permitía el acceso al interior, iluminando con una ventana abocinada abierta aguas abajo; además de la piedra volandera, en el interior destaca la presencia de una chimenea que permitía ofrecer cierta confortabilidad al molinero. Aguas abajo, un amplio arco rebajado, permitía el aliviado de la corriente.

MOLINO DE LAS DOS RUEDAS

Situado al margen derecho del río Ardila, en las inmediaciones de la Volta da albarda.

Se trata del molino más grande de los tres ejemplos conservados en el término municipal. Un azud dispuesto en sentido Este –Oeste, derivaba las aguas hacia el molino, en este caso dotado de dos molederas fruto de la adicción de un nuevo molino al inicialmente construido (el más próximo a la ribera). La fábrica se alza sobre una potente estructura realizada con cantos de río hasta crear una plataforma lo suficientemente sólida como para edificar sobre ella.

MOLINO PERDIDO

Ubicado al margen derecho del río Ardila, muy próximo al límite fronterizo España – Portugal.

Pequeña estructura de planta pentagonal en proa, ahusada, con esquinas rebajadas, elevada sobre un arenal reforzado con encachado de piedra.

PARED DE OLIVA

Se trata de un asentamiento rural romano de cronología indeterminada. Su estado de conservación es pésimo, estando prácticamente arrasado, habiendo sido sus materiales usados para la elevación de las edificaciones populares próximas.

PUENTE VIEJO SOBRE EL ZAOS

Situado al nordeste del núcleo urbano, en el camino de Valencia del Mombuey a Villanueva del Fresno, este puente salva el cauce del arroyo Zaos. Tiene dos arco u ojos y un pilar central sobre el río con tajamar muy erosionado por el agua.

VUELTA AL MANGO

Pequeño asentamiento, situado en los alrededores del rio Ardila Bajo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

9. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL NO HACE INDISPENSABLE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS MUNCIPALES COLINDANTES.

El término municipal de Valencia del Mombuey queda limitado al norte por los términos de Villanueva del Fresno, al oeste por Oliva de la Frontera y al sur y este por Portugal. Las distancias a los núcleos de población más cercanos son:

- A Jerez de los Caballeros, 38 Km.
- A Oliva de la Frontera, 19 Km.
- A Villanueva del Fresno, 17 Km.
- A Zahínos, 31Km.
- A Portugal, 6 Km.

Los nuevos desarrollos propuestos se ubican en los bordes del núcleo urbano, quedando íntegramente dentro del término municipal de Valencia del Mombuey.

En cuanto a la red viaria existente en la zona, en los planos de ordenación se observa que los nuevos viales se estructuran en torno a la carretera BA – 112 de Oliva de la Frontera (EX – 112) a Portugal y la BA – 143 de Valencia del Mombuey a Villanueva del Fresno.

Por todo ello, se considera que el Plan General Municipal no contiene determinaciones cuyo alcance pueda afectar a términos municipales colindantes, por lo que no se considera necesario extender su ámbito espacial más allá de los límites del término municipal, ni convierte en preceptiva la aprobación de un avance de planeamiento.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Plan Territorial Tentudía – Sierra Suroeste.

Los planes Territoriales tienen como objeto la definición integral o sectorial de los elementos básicos que estructuran un área geográfica determinada, desarrollando para la misma los criterios de ordenación establecidos, en su caso, por las Directrices de Ordenación Territorial, siendo su ámbito en cualquier caso superior a la municipal.

El Plan Territorial Tentudía – Sierra Suroeste se encuentra en fase de redacción.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

11. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA CON LAS AFECCIONES DE LAS DETERMINACIONES.

11.1. IDONEIDAD AMBIENTAL.

Las actuaciones en el núcleo urbano de Valencia del Mombuey se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente circundante. Se ha realizado una adecuada distribución de los usos, en especial el industrial.

Se prevén las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

11.2. COHERENCIA RESPECTO A OTROS PLANES Y A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Según se especifica en las Normas Urbanísticas, lo establecido en este Plan General Municipal respeta íntegramente lo regulado en las legislaciones sectoriales vigentes, para cada uno de los suelos afectados por éstas.

Valencia del Mombuey, 2015

Modificación 2016

Modificación de 2018



Carlos Almeida - Huerta Aguirre, Arquitecto Director.

Javier Gragera Rodríguez, Asesor Jurídico.

Ana María González Torres, Arquitecto Técnico.

Salvador Sánchez Pérez, Delineante – Administrativo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 enero de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA